

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Gábor István
Tárgy:	
	Debrecen Megyei Jogú Város településrendezési eszközeinek módosítása több területet érintően a tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében
Iktatószám:	
	TERV-2021/2025
Ügyintéző:	
	Dr Farkas Róbert , Sass Ádám Lehel, Kaskötő Zsolt, Szatmári Zsófia, Szabó Zsófia
Feladatot jelent:	
	Gábor István , Sziki Gyula
Véleményező bizottságok:	
	Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2025.03.20
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna
Mellékletek:	
	Rendelettervezet

Figyelemmel a mellékletek nagy terjedelmére, azok az alábbi linken érhetők el:
<https://felho10.debreceen.hu/index.php/s/d8yz3QodzbbMdi6>

Tisztelt Közgyűlés!

I. Előzmények

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a II. pontban megjelölt, telepítési tanulmánytervek benyújtásával kezdeményezett és a III. pontban felsorolt, Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) által önkormányzati érdekből kezdeményezett módosítások esetében **befejeződött a Debrecen Megyei Jogú Város 1980/2020. (XII. 28.) PM** határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének (a továbbiakban: TSZT) és a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletnek (a továbbiakban: HÉSZ) a módosítására irányuló, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet1) szerinti egyeztetési eljárása.

Az egyes módosítások céljának bemutatásánál külön jeleztük, ha azok mind a TSZT, mind a HÉSZ módosítását indokoltta teszik. A külön nem jelölt módosítások kizárólag a HÉSZ-t érintik.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a II. 1. pontban és a III.4. pontban foglalt módosítás általános, az összes többi módosítás egyszerűsített egyeztetési eljárásban **került lefolytatásra**.

II. Telepítési tanulmányterv alapján kezdeményezett módosítások

A Közgyűlés

1. **a 7/2024. (I. 25.) határozatával** elfogadta a MIXVILL Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4002 Debrecen, Domokos Márton út 3., képviseli: Papp Sándor Miklós ügyvezető, a továbbiakban: Célmegvalósító1) által benyújtott **telepítési tanulmánytervet**, majd a Közgyűlés **23/2024. (II. 22.) határozata**,
2. **a 46/2024. (III. 28.) határozatával** elfogadta a Red Objektum Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 8200 Veszprém, Pápai út 36., képviseli: Fazekas Zsolt ügyvezető, a továbbiakban: Célmegvalósító2) által benyújtott **telepítési tanulmánytervet**, majd a Közgyűlés **48/2024. (III. 28.) határozata**,
3. **a 161/2024. (VIII. 29.) határozatával** elfogadta a CSOKI MAX MAGYARORSZÁG Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4031 Debrecen, Házgyár u. 12., képviseli: Gál Miklós ügyvezető, a továbbiakban: Célmegvalósító3) által benyújtott **telepítési tanulmánytervet**, majd a Közgyűlés **163/2024. (VIII. 29.) határozata**

alapján sor került a **településrendezési szerződés** aláírására.

A Korm. rendelet1 59. § (2) bekezdése szerinti, a településrendezési eszközök módosításával összefüggő **együttes döntések** meghozatalára

- az **1. pontban foglalt** módosítás esetében **a 22/2024. (II. 22.) határozattal**,
- a **2. pontban foglalt** módosítás esetében **a 47/2024. (III. 28.) határozattal**,
- a **3. pontban foglalt** módosítás esetében **a 162/2024. (VIII. 29.) határozattal**

került sor.

III. A Közgyűlés által önkormányzati érdekből kezdeményezett módosítások

A Közgyűlés a Korm. rendelet1 59. § (2) bekezdése szerint a településrendezési eszközök módosításával összefüggő együttes döntést

1. a Debrecen, Dósa nádor tér – Csapó utca – Liszt Ferenc utca – Kossuth utca – Sas utca által határolt területre vonatkozóan **a 160/2024. (VIII. 29.) határozattal**,
2.
 - a. a Debrecen, Csap utca – Jókai utca – Máta utca – Zsák utca – Csokonai utca által határolt területre vonatkozóan **a 111/2024. (V. 23.) határozattal**,

- b. a Debrecen, Zöldfa utca – Kandia utca – Kossuth utca – Nap utca által határolt területre vonatkozóan a **112/2024. (V. 23.) határozattal,**
 - c. a Debrecen, Garay utca – Csokonai utca – Nagy Imre utca- Jókai utca – által határolt területre vonatkozóan a **273/2023. (XII. 21.) határozat 1. pont b) alpontjával,**
 - d. a Debrecen, Dóczy József utca – Martonfalvi utca – Mikszáth Kálmán utca – Békessy Béla utca által határolt területre vonatkozóan a **101/2023. (V. 25.) határozat 1. pont b) alpontjával,**
- 3.
- a. a Debrecen, Akadémiakert 3. szám alatti 19552 hrsz-ú ingatlant érintően a **219/2024. (XI.28.) határozattal,**
 - b. a Debrecen, Liget lakópark területén található 19384/112 és 19384/130 hrsz-ú területre vonatkozóan a **221/2024.(XI.28.) határozattal,**
 - c. a Debrecen, Fonatos utca 6. és 8. szám alatti 6945 és 6944 hrsz-ú ingatlanokat érintően a **222/2024. (XI.28.) határozattal,**
4. a Debrecen, Diószegi út – Vikár Béla utca – Tömös utca – Lahner utca – Létai út – Kondoros csatorna – Diószegi út – Feketerét utca – Vágóhídi csatorna – Keleti ipartelep utca által határolt területre vonatkozóan a **100/2023. (V. 25.) határozat 1./ pont a) alpontjával,**
- 5.
- a. a Debrecen, Pöltenberg utca – Áchim András utca – Leiningen utca által határolt területre vonatkozóan a **100/2023. (V.25.) határozat 1. pont e) alpontjával,**
 - b. a Debrecen, Szentgyörgyfalvi út –Bocskai István út – Klastrompart sor – 27091/13 hrsz-ú közterület által határolt területre vonatkozóan a **273/2023. (XII.21.) határozat 1. pont a) alpontjával,**
 - c. a Debrecen, Zólyom utca – Töltény utca – Golyó utca – Kard utca által határolt területre vonatkozóan a **207/2023. (XI.28.) határozat 1. pont b) alpontjával,**
 - d. a Debrecen, Kishegyesi út – Nádsíp utca – Kantár utca – Lóskúti utca – Határ út által határolt területen a **274/2023. (XII.21.) határozat 1. pont a) alpontjával,**
 - e. a Debrecen, Szilágyság utca – Lázár utca – Gergely utca – Szávay Gyula utca által határolt területen belül a Gesztenye utcát érintően a **274/2023. (XII.21.) határozat 1. pont b) alpontjával,**
 - f. a Debrecen, Bíró utca – Keresztesi utca – Vasutas utca – Hétvezér utca által határolt területen belül a 834, 835, 843, 844 hrsz-ú ingatlanokat érintően a **275/2023. (XII.21.) határozat 1. pont b) alpontjával,**
 - g. a Debrecen, Balmazújvárosi út – Kishatár utca – Király utca – Kishegyesi út – M35 autópálya által határolt területen belül a Hoffmann utca környezetében lévő 0362/99, 0362/100 és 0362/101 hrsz-ú telkekre vonatkozóan a **275/2023. (XII.21.) határozat 1. pont c) alpontjával**

hozta meg.

IV. A településrendezési tervek módosításának célja

A II. 1. pontban foglalt esetben a módosítás célja a Külső Balmazújvárosi út - Balmazújvárosi út - Domokos Márton út - 0224/6 hrsz.-ú út - 0227 hrsz.-ú út által határolt területen belül található 0226/24, 0226/25, 0226/27, 0226/29, 0226/30, 0226/31 és 0226/89 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a Célmegvalósító központi telephelyének megvalósításához szükséges szabályozás biztosítása, mely általános gazdasági területfelhasználás és építési övezet rögzítését jelenti.

A módosítással lehetőség nyílik az érintett területen kereskedelmi, szolgáltató, logisztikai, és raktár rendeltetés kialakítására, valamint a fő rendeltetést kiszolgáló - jellemzően az ott dolgozók ellátását biztosító (étkeztetés, képzés és egyéb szociális ellátás) - épületek elhelyezésére.

A módosítás a TSZT-t és a HÉSZ- t is érinti.

	hatályos HÉSZ szerint	HÉSZ tervezet szerint
	jellemzően K-Ker	Gá-Ny/8
<i>A kialakítható telek legkisebb területe (m²)</i>	4000	10000

<i>Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)</i>	maximum 30 %	maximum 50 %
<i>Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)</i>	9,5 m	12.5 m (magasraktár technológiát tartalmazó épület tekintetében a HÉSZ az újonnan bevezetendő Gá-Ny/8 építési övezetre vonatkozó egyedi előírás szerint az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét 20 méterben rögzíti.)
<i>Zöldfelület legkisebb mértéke</i>	minimum 50 %	minimum 25 %
<i>Elhelyezhető rendeltetések köre</i>	<ul style="list-style-type: none"> - 10000 m² bruttó szintterületet meghaladó nagyterjedésű kereskedelmi célú létesítmények és azok rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmények, - kereskedelmi, szolgáltató, - közösségi szórakoztató - olyan iroda rendeltetést tartalmazó épület, amely a terület sajátos használatát nem korlátozza 	<ul style="list-style-type: none"> - olyan kereskedelem, szolgáltatás rendeltetést tartalmazó épület, amely használata az általános gazdasági terület sajátos használatát nem korlátozza, továbbá - igazgatás, iroda, - hitéleti, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális, - sport és - egyéb közösségi szórakoztató rendeltetést tartalmazó olyan épület, amely a terület sajátos használatát nem korlátozza, valamint - a fő rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb nettó 100 m² alapterülettel lakó rendeltetés, - raktározási, logisztikai célú tevékenységet tartalmazó épület(ek), valamint egyéb kiegészítő és ezeket kiszolgáló tevékenységek folytatására szolgáló építmények.

A II. 2. pontban foglalt esetben a módosítás célja a Debrecen, Balmazújvárosi út - Tócsa-csatorna - 17240/21 hrsz.-ú beépítésre nem szánt telek - 17242 hrsz.-ú út - a 17235/11 hrsz.-ú tervezett erdőterület által határolt területen belül található 17235/23 hrsz.-ú ingatlan érintően a Célmegvalósító fejlesztési elképzeléseinek (EURONICS üzletközpont kialakítása) megvalósításához szükséges szabályozás biztosítása, mely új Gá-Ny/9 építési övezet bevezetése által történik. A módosítással lehetőség nyílik az ingatlanon meglévő kereskedelmi épület (a volt TTL áruház) rekonstrukciójára, valamint a Célmegvalósító távlati ingatlanfejlesztése keretében tervezett új kereskedelmi épület elhelyezésére.

A módosítás a TSZT-t és a HÉSZ- t is érinti.

	hatályos HÉSZ szerint	HÉSZ tervezet szerint
	Gá-Ny/2	Gá-Ny/9
<i>Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)</i>	50%	45%
<i>Zöldfelület legkisebb mértéke (%)</i>	30 %	25 %

A II. 3. pontban foglalt esetben a módosítás célja a Házgyár utca – Harsona utca – déli erdőterület – Kishatár utca által határolt tervezési területen belül a 17214/7, 17214/9, 17214/10 hrsz.-ú ingatlanok

egyres építési paramétereinek módosítása (a beépítettség megengedett legnagyobb mértékének 10 %-os növelése, zöldfelület legkisebb mértékének 5 %-os csökkentése, bruttó szintterületi szorzó 0,20 értékpontos növelése) a logisztikai és a kereskedelmi szolgáltatás kapacitásbővítésének megvalósíthatósága érdekében. Előzőek mellett a telek be nem építhető zöldfelületként fenntartandó része és az iparvágány szabályozási terven rögzített elemeinek érintettsége – mivel azok fenntartása már nem indokoltható – megszüntetésre (törlésre) kerül.

	<i>hatályos HÉSZ szerint</i>	<i>HÉSZ tervezet szerint</i>
	Gá-Ip/8	Gá-Ip/30
<i>Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)</i>	50	60
<i>Zöldfelület legkisebb mértéke (%)</i>	25	20
<i>Terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó</i>	1,30	1,50

Az új építési övezeti jelhez javasolt 20 %-os zöldfelületi fedettséget mértékéhez az Állami Főépítész a HB/14-ÁF/00025-20/2025. ügyiratszámú záró szakmai véleményében hozzájárult, mivel az országos építési követelményektől való eltérés megalapozottságát a településtervező a záró szakmai véleményezési dokumentációban igazolta.

A III. 1. pontban foglalt módosítás esetében a Közgyűlés a belvárosi intézményfejlesztések részeként a kereskedelmi-szolgáltató kínálat és a kulturális szolgáltatások körének bővítéséhez kapcsolódóan a Dósa nádor tér mentén található 8505, 8506 és 8508 hrsz-ú ingatlanokon egy könnyűzenei kulturális közösségi központ létesítését határozta el.

A fejlesztéssel kapcsolatos tervpályázati kiírás 2024. augusztus 28-án történt meg, mellyel összefüggésben 23 db pályamű érkezett. Az eredményhirdetésre 2024. november 8. napján került sor, így ezen HÉSZ módosítás tervezetét a nyertes pályamű megvalósíthatósága alapozta meg, amely alapján a tervezési területre egy új építési övezet kerül rögzítésre.

	<i>hatályos HÉSZ szerint</i>	<i>HÉSZ tervezet szerint</i>
<i>Új építési övezeti kód kerül bevezetésre</i>	Vt-Vk/15	Vt-Vk/67
<i>Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke</i>	maximum 60 %	maximum 90 % [az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletről (a továbbiakban: OTÉK) való eltérési engedély szükséges]
<i>Zöldfelület legkisebb mértéke</i>	minimum 20 %	minimum 5 % (OTÉK-tól való eltérési engedély szükséges) azzal, hogy a 8506 hrsz.-ú ingatlanon a telek zöldfelületeként fenntartandó része kerül feljelölésre a szomszédos lakóépületek védelme érdekében
<i>Telken belüli közlekedés</i>	a) a 8505, 8506 és 8508 hrsz-ú ingatlanok hátsókerti területén közterület, közforgalmú kapuáthajtó és „jelentős gyalogos kapcsolat” jelölés került rögzítésre b) a 8504 hrsz-ú ingatlanon nem található közforgalmú kapuáthajtó jelölés	a) a 8505, 8506 és 8508 hrsz-ú ingatlanokról a közterületként rögzített területrészt, a közforgalmú kapuáthajtó és a „jelentős gyalogos kapcsolat” jelölés törlésre, b) a 8504 hrsz-ú ingatlanra a meglévő kapuáthajtó feljelölésre kerül.
<i>Elhelyezhető</i>	A 8505, 8506 és 8508 hrsz-ú	A 8505, 8506 és 8508 hrsz-ú

<i>rendeltetések köre</i>	ingatlanok esetében: a) kereskedelmi, szolgáltató, b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, c) kulturális, közösségi szórakoztató, d) szállás, e) igazgatási, iroda és f) sport g) lakó rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.	ingatlanok esetében a kulturális infrastruktúra fejlesztése érdekében kizárólag kulturális közösségi központ (közművelődési intézmény, közösségi színtér) és az azt kiszolgáló szállás és legalább 50 m ² alapterülettel rendelkező kereskedelmi – vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület válik elhelyezhetővé.
<i>Gépjárműelhelyezésre vonatkozó szabályok pontosítása</i>	A HÉSZ 4. melléklete szerint kötelezően meghatározott gépjármű elhelyezése (lakás/db, egyéb rendeltetés/m ²).	Az építési telek határától mért 300 méter gyaloglási távolságon belül más telken is biztosítható a rendeltetésszerű használatához szükséges személygépkocsi elhelyezés a tulajdonszerzés kötelmével (Sas utcai mélygarázs).

A III. 2. a. pontban megjelölt területrészt érintő módosítás célja az Lk-B/17 jelű építési övezetben a szintterületi szorzó csökkentése 2,00 értékről 1,50 értékre, valamint az ingatlanon elhelyezhető rendeltetések számát érintő pontosítás új Lk-B/21 jelű építési övezet bevezetésével. Az új Lk-B/21 jelű építési övezet szabályozási határértékei a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó kivételével azonosak az Lk-B/17 jelű építési övezet szabályozási határértékeivel, továbbá az Lk-B/21 jelű építési övezetben az elhelyezhető rendeltetések száma növekszik a hatályos Lk-B/17 jelű építési övezethez képest az alábbi táblázatban foglaltak szerint.

	<i>Hatályos HÉSZ alapján</i>	<i>HÉSZ tervezete alapján</i>
Építési övezeti kód	Lk-B/17	Lk-B/21
Terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó	2,00	1,50
Elhelyezhető rendeltetések száma	120 m ² (sarok és átmenő telek esetében 100 m ²) telekhányad/rendeltetés	50 m ² telekhányad/rendeltetés

A III. 2. b. pontban foglalt területrészt érintő módosítás esetében a Zöldfa utcai tömbbelsőben található 8811 hrsz.-ú ingatlan fejlesztése érdekében a telek nyugati részén (cca. 1100 m²) a „telek zöldfelületként fenntartandó része” szabályozás kerül rögzítésre. A HÉSZ normaszövege új előírással egészül ki, mely szerint a a szabályozási határértékeket a visszamaradó beépíthető telekrész mérete alapján kell számítani.

	<i>Hatályos HÉSZ alapján</i>	<i>HÉSZ tervezete alapján</i>
Építési övezeti kód	Lk-B/11	Lk-B/20
Épületelhelyezés és a telek beépíthetősége	általános elő-, oldal és hátsókert szabályok alapján a telek teljes területe beépíthető 50 %-ban	kizárólag a „telek zöldfelületként fenntartandó része” szabályozással nem érintett telekrész építhető be 50%-ban a „visszamaradó telekrész” méretének figyelembevételével

A III. 2. c. pontban foglalt esetben a módosítás célja az, hogy a Jókai utca 6. szám alatti, jelenleg beépítetlen ingatlan fejlesztését kiszolgáló terepszint alatti parkoló lehajtó helyigénye rögzítésre kerüljön a Garay utca és Nagy Imre utca közötti 8144 és 8139/6 hrsz.-ú ingatlanokon.

A módosítás a TSZT-t és a HÉSZ- t is érinti.

	<i>Hatályos HÉSZ alapján</i>	<i>HÉSZ tervezete alapján</i>
a 8144 és 8139/6 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó közterületi szabályozási elemek	az ingatlanokon nincs közterület rögzítve	közüti főhálózat övezetének növelése, „Közterület, kizárólag közüti úrszelvény feletti épület helye” és „Közterület, kizárólag közút alatti épület helye” jelölés rögzítése

A III. 2. d. pontban foglalt területrészt érintő módosítás célja, hogy a Debreceni Egyetem a Martonfalvi utca mentén Mentálhigiénés és Esélyegyenlőségi Központot létesíthessen. Ennek érdekében a 21844/13, 21844/14 és 21700/1 hrsz.-ú ingatlanok esetében előkertek és új közterületek kerülnek rögzítésre új építési övezeti kód (Ln-T/4) bevezetése mellett. Az új építési övezetben meghatározásra kerülnek a szabályozási határértékek.

	<i>Hatályos HÉSZ alapján</i>	<i>HÉSZ tervezete alapján</i>
<i>Építési övezeti kód</i>	Ln-T/2	Ln-T/4
<i>Közterületek feljelölése</i>	-	a 21844/14 hrsz.-ú ingatlanon „önálló gyalogosút” és „mellékúthálózat” övezet rögzítése, a 21700/1 hrsz.-ú ingatlanról a „jelentős gyalogos kapcsolat” jelölés törlése, helyette „önálló gyalogosút” övezet rögzítése
<i>Épületelhelyezés</i>	általános elő-, oldal és hátsókert szabályok alapján, illetve a „meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal” szerint	a 21844/14 és 21700/1 hrsz.-ú ingatlanok felől az előkert mérete 0 méterben kerül rögzítésre, míg a Martonfalvi út irányából 5 méterben kerül meghatározásra a „meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal” törlésével
<i>A kialakítható telek legkisebb területe (m2)</i>	kialakult érték (KÉ) lakótelepi tömbtelek részeként	600
<i>Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)</i>	kialakult érték (KÉ) lakótelepi tömbtelek részeként	80
<i>Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)</i>	kialakult érték (KÉ) lakótelepi tömbtelek részeként	18
<i>Zöldfelület legkisebb mértéke (%)</i>	40 (lakótelepi tömbtelek részeként)	10 (önálló építési övezetként)
<i>Terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó</i>	kialakult érték (KÉ) lakótelepi tömbtelek részeként	4,00

A III. 3. a. pontban foglalt módosítás esetében az Akadémiakert utca 3. szám alatti ingatlan telekalakításával összefüggésben a K-Okt/3 építési övezeti kód „kialakítható telek legkisebb területe” mértékének csökkentése történik meg.

<i>A hatályos HÉSZ alapján</i>	<i>A HÉSZ tervezete alapján</i>
a kialakítható telek legkisebb területe 12 000 m ²	a kialakítható telek legkisebb területe 7 000 m ² → telekalakítás végrehajtható

A III. 3. b. pontban foglalt módosítás esetében a Karinthy Frigyes utca menti 19384/112 hrsz.-ú és a telekkel hátsó telekhatáron szomszédos 19384/123 hrsz.-ú ingatlanok telekhatárrendezésével összefüggésben az Lk-K/27 és Lk-K/39 építési övezeti kódok közötti építési övezethatár módosítása történik meg.

<i>A hatályos HÉSZ alapján</i>	<i>A HÉSZ tervezete alapján</i>
az építési övezethatár módosítása nélkül a telekhatár rendezés nem végrehajtható	a telekhatár rendezés végrehajtásával rendeződnek a telekviszonyok

A III. 3. c. pontban foglalt módosítás esetében a Fonatos utca és Csonka utca között a 6944, 6945, 6946 hrsz.-ú ingatlanok telekhatárrendezésével összefüggésben az Lk-B/3 és Lk-B/19 építési övezeti kódok közötti építési övezethatár módosítása történik meg.

<i>A hatályos HÉSZ alapján</i>	<i>A HÉSZ tervezete alapján</i>
az építési övezethatár módosítása nélkül a telekhatár rendezés nem végrehajtható	a telekhatár rendezés végrehajtásával rendeződnek a telekviszonyok

A III. 4. pontban foglalt módosítás célja

- a Diószegi út - Olajfa utcai saroktelken a meglévő kereskedelmi egység bővítési lehetőségének biztosítása,
- a Kisbánya utcát és környezetét (Ungvárikert) érintő módosítással a már évtizedek óta lakóterületként előirányzott terület valós lakóterületi használatának biztosítása a közterületi szabályozás felülvizsgálatával, továbbá
- az „Infrastruktúra fejlesztést követően igénybe vehető terület” összefüggő lehatárolás pontosítása.

A módosítás a TSZT-t és a HÉSZ- t is érinti.

<i>Hatályos HÉSZ alapján</i>	<i>HÉSZ tervezete alapján</i>
Ungvárikert (Lke – kertvárosi lakóterület) „Infrastruktúra fejlesztést követően igénybe vehető terület” jelölés rögzített (építési tevékenység végzésére nincs lehetőség)	„Infrastruktúra fejlesztést követően igénybe vehető terület” jelölés határának pontosítása az építési övezet (Lke) megtartása mellett (építési tevékenység lehetőségének biztosítása)
Diószegi úti buszforduló területe (KÖu) alulhasznosított	Általános gazdasági terület (Gá) kerül rögzítésre (kereskedelmi egység bővítési lehetősége)
Kisbánya utca szabályozási szélessége: 20 m	Kisbánya utca szabályozási szélessége: 14 és 18 m

A III. 5. a. pontban foglalt módosítás esetében a Kerekestelepen, a Leiningen utca és a Pöltenberg utca kereszteződésében a meglévő épület figyelembevételével, a 12346/3 hrsz.-ot érintő szabályozás korrekciója történik a közterület rendezése céljából.

A módosítás a TSZT-t és a HÉSZ- t is érinti.

<i>A hatályos HÉSZ alapján</i>	<i>A HÉSZ tervezete alapján</i>
főépület és melléképület bontása szükséges	közterület határának korrekciója, nincs szükség a főépület bontására, a melléképület bontását a tulajdonos vállalta

A III. 5. b. pontban foglalt módosítás esetében Józsa központi területén a Bocskai István és a Szentgyörgyfalvi út kereszteződésében kialakult állapot szerint a 27099 hrsz.-ot érintő szabályozás korrekciója történik a közterületi határának rendezése céljából.

A módosítás a TSZT-t és a HÉSZ- t is érinti.

<i>A hatályos HÉSZ alapján</i>	<i>A HÉSZ tervezete alapján</i>
gyalogos és kerékpáros közlekedést biztosító elemek bontása szükséges	közterület a valós állapot szerint kerül rögzítésre

A III. 5. c. pontban foglalt módosítás esetében a Júliatelepen a Zólyom utca és a Kard utca kereszteződésében a 33391/31 hrsz.-ú ingatlan érintő szabályozás törlése történik a közterületi határ rendezése céljából.

A módosítás a TSZT-t és a HÉSZ- t is érinti.

<i>A hatályos HÉSZ alapján</i>	<i>A HÉSZ tervezete alapján</i>
épületrész és kerítés bontása szükséges	közterület határának telekhatárra történő pontosítása, nincs szükség bontásra

A III. 5. d. pontban foglalt módosítás esetében a Kishegyesi úttól délre található 17061 és 17072/17 hrsz.- ú ingatlanokat érintően a Határ út és Násdíp utca között tervezett közterület törlése történik, meglévő építési jogok folytonosságának biztosítása céljából.

<i>A hatályos HÉSZ alapján</i>	<i>A HÉSZ tervezete alapján</i>
a telken jogszerűen meglévő épület bontása szükséges	közterület törlése, nincs szükség bontásra

A III. 5. e. pontban foglalt módosítás esetében a Kerekestelepen a Gesztenye utca és a Gergely utca kereszteződésében a 12018 és 11987 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a szabályozás korrekciója történik meg a közterület rendezése céljából.

<i>A hatályos HÉSZ alapján</i>	<i>A HÉSZ tervezete alapján</i>
a közterületként nem használt telekrész nem értékesíthető	közterület határának korrekciója, a telekrész értékesíthető

A III. 5. f. pontban foglalt módosítás esetében a Biharikertben, a Létai úttól délre a Csendes utca mentén a 834, 835, 843, 844, 851/2 és 851/2 hrsz.-ot érintően a „telek zöldfelületeként fenntartott terület” jelölés törlése történik, meglévő építési jogok folytonosságának biztosítása céljából.

<i>A hatályos HÉSZ alapján</i>	<i>A HÉSZ tervezete alapján</i>
a telkeken jogszerűen meglévő épületek fejlesztése nem valósítható meg	„telek zöldfelületeként fenntartandó része terület” jelölés határának pontosítása, a fejlesztés

A III. 5. g. pontban foglalt módosítás esetében a Nyugati iparterülettől délre, a Hoffmann utca környezetében lévő 0362/99, 0362/100 és 0362/101 hrsz.-ú telkeken „Telekcsoport újraosztással érintett terület határa” szabályozási elem korrekciója történik, gazdasági terület fejlesztése céljából.

<i>A hatályos HÉSZ alapján</i>	<i>A HÉSZ tervezete alapján</i>
a telken beruházás nem valósítható meg	„telekcsoport újraosztással érintett terület határa” jelölés határának pontosítása

V.

A) Részletes indokolás

1. A TSZT módosítás indokolása

1. A Külső Balmazújvárosi út - Balmazújvárosi út - Domokos Márton út - 0224/6 hrsz.-ú út - 0227 hrsz.-ú út által határolt területen belül található 0226/24, 0226/27, 0226/29, 0226/30, 0226/31 és 0226/89 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a TSZT 1. szerkezeti tervlap 1.1. területfelhasználás tervlapját érintő szerkezeti jelentőségű változások az alábbiak:
 - a Célmegvalósító által tervezett telephely fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a 0226/24, 0226/27, 0226/29, 0226/30, 0226/31, 0226/89 hrsz.-ú földrészletek vonatkozásában **a hatályos terv szerinti területfelhasználás „Nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület”-ről (K-Ker) „Általános gazdasági terület”-re (Gá) módosul,**
 - a tervezett közterületalakításhoz kapcsolódóan a 0226/89 hrsz.-ú ingatlan érintett keleti területrésze „Nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület” (K-Ker) területfelhasználásról „Közüti közlekedési terület” (KÖu) területfelhasználásra változik,
 - a 0226/89, 0226/84 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában a „Természetközeli terület” (Tk) területfelhasználás a 0226/89 hrsz.-ú ingatlan esetében „Általános gazdasági terület” (Gá) területfelhasználásra módosul. A 0226/84 hrsz.-ú ingatlan terület részének vonatkozásában „Közüti közlekedési terület” (KÖu) területfelhasználásra változik,
 - a 0226/89 hrsz.-ú ingatlan déli terület részén rögzített „Természetközeli terület” (Tk) 5970 m² nagyságban megszüntetésre kerül, és az ezen terület részre tervezett beépítésre szánt területén belüli „Általános gazdasági terület” (Gá) területfelhasználásra történő módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre,
 - az új beépítésre szánt terület kijelölésével, és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § és a 13. §-ában foglalt előírásoknak való megfeleléssel összefüggésben a Trtv. 12. § (3) bekezdésében foglalt előírás biztosításához kapcsolódóan a 0226/30 és 0226/31 hrsz.-ú ingatlanok érintett terület része „Nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület” (K-Ker) területfelhasználásról „Erdőterület” (E) területfelhasználásra módosul.
2. A Debrecen, Balmazújvárosi út - Tócsó-csatorna - 17240/21 hrsz.-ú beépítésre nem szánt telek - 17242 hrsz.-ú út - a 17235/11 hrsz.-ú tervezett erdőterület által határolt területen belül található 17235/23 hrsz.-ú ingatlant érintően a tervezett fejlesztéshez kapcsolódóan területfelhasználást érintő módosítás nem történik. A módosítás kapcsán a TSZT 1.3.a Természeti és épített környezet védelme tervlapon a 17235/23 hrsz.-ú ingatlant magába foglaló tervezési területen jelölt országos ökológiai hálózat magterületének övezete általi érintettség aktualizálása/törlése történik meg a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatására figyelemmel.
3. A Debrecen, Jókai utca – Garay utca – Csokonai utca – Nagy Imre utca által határolt területen a 8139/6 és 8144 hrsz.-ú ingatlanokat érintő módosítás esetében a közlekedési terület keleti irányba növekszik. A Jókai utca 6. szám alatti, jelenleg beépítetlen ingatlan fejlesztését kiszolgáló terepszint alatti parkoló leejtő helyigénye kerül rögzítésre a 8144 és 8139/6 hrsz.-ú ingatlanokra, melyből eredően a városközpont terület (Vt-Vk) és a közüti közlekedési terület (KÖu) nagysága változik, amely a közüti közlekedési terület növelését eredményezi.
4. A Debrecen, Diószegi út – Vikár Béla utca – Tömös utca – Lahner utca – Létai út – Kondoros csatorna – Diószegi út – Feketerét utca – Vágóhídi csatorna – Keleti ipartelep utca által határolt területre vonatkozóan
 - a Diószegi úti korábbi buszforduló területének, valamint
 - a Kisbánya utca TSZT-ben rögzített szélességének csökkentéséből adódó közüti közlekedési terület (KÖu) változásából (csökkenéséből) eredően a kertvárosias lakóterület (Lke), az általános gazdasági terület (Gá), valamint a különleges, egyéb, beépítésre nem szánt rekreációs célú terület (Kb-Rek) nagysága növekszik.A TSZT. 1.1 területfelhasználás tervlapján rögzített infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület jelölése is pontosításra kerül.
A szerkezeti jelentőségű Kisbánya utca közterületi határának módosítása az utca szabályozási

szélességének teljes hosszon történő módosítását és egyben a gyűjtőúthálózati szerepének megszűnését is jelenti. Ezzel összefüggésben kerül módosításra a TSZT 1.2. közlekedési infrastruktúra tervlapja is.

5. A Leiningen utca 17. szám alatti 12346/3 hrsz- ú telket utcaszabályozás érinti, amely telekalakítási kötelelemnek kizárólag a telken lévő fő- és melléképület bontásával lehet eleget tenni, így a közterület határának pontosítása történik oly módon, hogy az a főépületet ne érintse. A módosítással a területen a Közúti főhálózat (KÖu) csökkentése, valamint ezzel megegyező mértékben a kertvárosias lakóterület (Lke) növelése történik meg.
6. A Bocskai István út közterület határának pontosítása szükséges a gyalogos és kerékpáros közlekedést biztosító elemekre és a gondozott zöldfelületre figyelemmel. Ennek érdekében a Közúti főhálózat (KÖu) csökkentése, valamint ezzel megegyező mértékben a Helyi központ vegyes terület (Vt-Hk) növelése történik meg.
7. A Kard utcából nyíló Zólyom utca 1. szám alatti 33391/31 hrsz.-ú telek esetében a közterület határának telekhatárra történő pontosítása történik. A módosítással a területen a Közúti főhálózat (KÖu) csökkentése, valamint ezzel megegyező mértékben a kertvárosias lakóterület (Lke) növelése történik meg.

2. A HÉSZ módosítás indokolása

A rendeletervezet 1. §-a a HÉSZ-t kiegészíti a 37/A. §-al, mely szerint az újonnan bevezetésre kerülő Lk-B/20 jelű építési övezetben a „telek zöldfelületként fenntartandó része”-ként szabályozott telekrészekre melléképítmény, illetve lábon álló kerti tető nem helyezhető el, burkolt felületek nem alakíthatók ki, továbbá ezen telekrészek a telek beépítése szempontjából nem vehetők figyelembe

A rendeletervezet 2. §-a a HÉSZ-t 71/A. §-al egészíti ki. A módosítás eredményeként az új Vt-Vk/67 jelű építési övezet területén a kulturális infrastruktúra fejlesztése érdekében kizárólag kulturális közösségi központ (közművelődési intézmény, közösségi színtér) és az azt kiszolgáló szállás és legalább 50 m² alapterülettel rendelkező kereskedelmi – vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület válik elhelyezhetővé.

A rendeletervezet 3. §-a a HÉSZ 82. § (3) bekezdését módosítja, kiegészíti az „amennyiben az építési övezetre vonatkozó részletes előírások másként nem rendelkeznek” szövegrésszel, mellyel a kereskedelmi épületekre vonatkozó bruttó 10000 m² szintterületi értéktől való eltérésre biztosít lehetőséget az újonnan bevezetésre kerülő Gá-Ip/30 építési övezetben. Ezen előírással összhangban a rendeletervezet 4. §-ában részletezettek szerint a HÉSZ 83. §-a is részletes előírással kerül kiegészítésre.

A rendeletervezet 4. §-ában foglalt módosítás (1) bekezdése alapján a HÉSZ 83. § -a kiegészül az (1e) bekezdésben foglalt részletes előírással: „A Gá-Ip/30 építési övezet területén kereskedelmi épület bruttó szintterülete legfeljebb 15000 m² lehet.” A (2) bekezdésben foglalt módosítás során a 83. § (2) bekezdés a) pont ac) alpontjában felsorolt építési övezetek sora kiegészül az újonnan bevezetésre kerülő Gá-Ip/30 építési övezettel, mellyel a módosítással érintett (17214/7, 17214/9, 17214/10 hrsz.-ú) ingatlanok előkert méretére vonatkozó szabály kerül meghatározása az ingatlanokra korábban vonatkozó előírás megtartásával.

A rendeletervezet 5. § -a a HÉSZ 84. § előírásait egészíti ki egy (4c) bekezdéssel, mely az új Gá-Ny/8 építési övezet egyedi előírásait (az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések körét, illetve a KÖu övezet mentén 0 méteres előkert méretet, valamint porta és fedett kerékpártároló közterületi telekhatártól mért 10 méteres sávban történő elhelyezhetőségét, és a magasraktár technológiát tartalmazó épület tekintetében a megengedett épületmagasság legnagyobb értékét 20 méterben) határozza meg. Ezen túlmenően a HÉSZ 84. § (7) bekezdését egészíti ki az újonnan bevezetni kívánt Gá-Ny/8 építési övezettel annak érdekében, hogy az ezen építési övezet területén közműpótló műtárgyként hatóságilag

engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezés, különösen egyedi szennyvíztisztító kisberendezés is elhelyezhető legyen.

A rendelettervezet 6. § (1) és (2) bekezdése alapján a HÉSZ 1.1. jellemzően beépítésre szánt területek B3-D2, B3-D3, B3-D4, C2-A1, C3-A2, C3-A3, C3-A4, C3-C2, C3-C4, C3-D4, C4-A1, C4-D2, C4-D3, C4-D4, D3-A1, D4-A1, D4-A2, D4-B1, D4-B2 tervlapja, és az 1.2. jellemzően beépítésre nem szánt területek B3, C2 és D4 tervlapja módosul oly módon, hogy:

- **a Domokos Márton út menti területrészt érintően** a módosítás keretében a jellemzően lakóterületek szomszédságában lévő általános gazdasági terület (Gá-Ny/8) építési övezet kerül rögzítésre. A 0226/89 hrsz.-ú ingatlan területét érintően a „Telek zöldfelületként fenntartandó része” szabályozási elem helye és mérete módosul oly módon, hogy az az ingatlan északnyugati területrészen megközelítőleg 8932 m² nagyságban kerül kijelölésre. A 0226/89, 0226/84 hrsz.-ú ingatlanok egyes - Domokos Márton út felőli - részeinek vonatkozásában „Közüti közlekedési terület” (KÖu) övezet kerül rögzítésre. A Trtv. 12. § (3) bekezdésében foglalt előírás biztosítása érdekében a 0226/30 és 0226/31 hrsz.-ú ingatlanokon egy 0,5970 ha nagyságú erdőterület kijelölése történik meg,
- **a Balmazújvárosi út menti területrészt érintően** a 17235/23 hrsz.-ú ingatlan területén jelenleg rögzített „Telek zöldfelületként fenntartandó része” szabályozási elem helye és mérete módosul, egyrészt az ingatlan Balmazújvárosi út felőli északi területrészen, másrészt az ingatlan déli telekhatára mentén teljes telekszélességben a keleti oldalon 5 méter, míg a nyugati oldalon 9 méter mélységben kerül kijelölésre, valamint a fejlesztéssel érintett 17235/23 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan az új Gá-Ny/9 építési övezet bevezetése okán új építési övezeti határ kerül rögzítésre,
- **a Házgyár út menti területrészt érintően** az érintett 17214/7, 17214/9, 17214/10 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan új Gá-Íp/30 jelű építési övezet kerül rögzítésre,
- **a Dósa nádor teret érintően** új Vt-Vk/67 jelű építési övezeti kód kerül rögzítésre a 8505, 8506 és 8508 hrsz.-ú ingatlanokra. A 8506 hrsz.-ú ingatlanon a „telek zöldfelületeként fenntartandó része” kerül jelölésre a szomszédos lakóépületek védelme érdekében. A 8505, 8506 és 8508 hrsz.-ú ingatlanokról a közterületként rögzített területrész, a közforgalmú kapuáthajtó és a „jelentős gyalogos kapcsolat” jelölés törlésre kerül, valamint a 8504 hrsz.-ú ingatlanra a meglévő kapuáthajtó feljelölésre kerül,
- **Debrecen négy - jellemzően belvárosi - területét érintően** új építési övezeti kódok kerülnek rögzítésre, valamint ezen építési övezetekre vonatkozó épületelhelyezési szabályok kerülnek pontosításra a szabályozás rajzi elemeivel, továbbá a tervezett közlekedési infrastruktúra fejlesztés lehetővé tétele érdekében kerül sor a módosításra. Ennek keretében
 - a 8173/9 hrsz.-ú ingatlanra új Lk-B/21 jelű építési övezeti kód kerül rögzítésre,
 - a Zöldfa utca területrészt érintően a 8811 hrsz.-ú ingatlanra új Lk-B/20 jelű építési övezeti kód valamint „telek zöldfelületként fenntartandó része” kerül rögzítésre,
 - a Garay utca menti területrészt érintően a 8139/6 és 8144 hrsz.-ú ingatlanokra KÖu jelű „közúti főhálózat” övezete, valamint „közterület, kizárólag közúti úrszelvény feletti épület helye” és „közterület, kizárólag közút alatti épület helye” szabályozási elem kerül rögzítésre és
 - a Martonfalvi utca menti területrészt érintően a 21844/14 hrsz.-ú ingatlanra „önálló gyalogosút” és „mellékúthálózat” övezet kerül rögzítésre, a 21700/1 hrsz.-ú ingatlanról a „jelentős gyalogos kapcsolat” jelölést töröljük, helyette „önálló gyalogosút” övezetet rögzítünk. A 21844/13 hrsz.-ú ingatlanra Ln-T/4 jelű építési övezet kerül rögzítésre, továbbá a 21844/14 és 21700/1 hrsz.-ú ingatlanok felől az előkert 0 méterben, míg a Martonfalvi út irányából 5 méterben kerül meghatározásra a „meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal” törlésével
- **Debrecen két területrészét érintően építési övethatárok módosulnak, ezen belül:**
 - a Karinthy Frigyes utca mentén a 19384/112 és 19384/123 hrsz.-ú ingatlanok közötti, használati megegyezésnek megfelelő telekhatár rendezése érdekében az építési övezethatár módosítása történik,
 - a Fonatos utca mentén a 6944, 6945 és 6946 hrsz.-ú ingatlanok közötti, valós használatnak megfelelő telekhatárrendezése érdekében az építési övezethatár módosítása történik,
- a Kisbánya utca - Diószegi út környezetét érintően a Diószegi úti közlekedési terület csökkentéséből eredően a 0580/19 hrsz.-ú ingatlanon a közúti közlekedési terület (KÖu) nagysága

csökken és a javaslat szerinti szabályozási vonal kerül rögzítésre, valamint ezzel összefüggésben a 0580/28 hrsz-ú ingatlanon rögzített általános gazdasági terület – Gá-Ip/15 építési övezet – kerül kiterjesztésre a 0580/19 hrsz.-ú ingatlanra; a Kisbánya utca szabályozási szélességének csökkenéséből és gyűjtőút funkciójának megszűnéséből eredően a közúti közlekedési terület (KÖu) nagysága csökken, így a Kisbánya utca a javaslat szerint mellékúthálózat övezeteként (Kt-Kk) kerül rögzítésre 14 és 18 m szélességben a korábbi 20 m helyett. Mindezek mellett a korábban utcaszabályozással érintett ingatlanokra a közterülettel szomszédos területeken rögzített kertvárosias lakóterület - Lke-L/23 építési övezet és különleges, egyéb, beépítésre nem szánt rekreációs célú terület Kb-Rek/4 övezet kerül kiterjesztésre, továbbá az „Infrastruktúra fejlesztést követően igénybe vehető terület”-ként lehatárolt területegységek kiterjedése módosul és a Napfény utca mellékúthálózat övezeteként (Kt-Kk) kerül rögzítésre.

Fentiekben túlmenően:

- a Zólyom utca 1. szám alatti módosításban a 33391/31 hrsz-ú telket érintően a közterület határának telekhatárra történő pontosítása történik. A módosítással a területen a Közúti főhálózat (KÖu) övezet területének csökkentése, valamint ezzel megegyező mértékben a kertvárosias lakóterület (Lke-L/31) építési övezet területének növelése javasolt, ezáltal a szabályozási vonal törlésre kerül,
- a Leiningen utca 17. szám alatti módosításban a 12346/3 hrsz-ú telket érintően a közterület határának, ezáltal a szabályozási vonalnak a pontosítása történik. A módosítással a területen a Közúti főhálózat (KÖu) övezet területének csökkentése, valamint ezzel megegyező mértékben a kertvárosias lakóterület (Lke-L/17) építési övezet területének növelése történik meg,
- a Bocskai István úti módosításban a közterület határának pontosítására kerül sor. A módosítással a területen a Közúti főhálózat (KÖu) övezet területének csökkentése, valamint ezzel megegyező mértékben a Helyi központ vegyes terület (Vt-Hk-J/1) építési övezet területének növelése indokolt.
- a Határ út és Nádsíp utca közötti módosításban – a debreceni 17061 hrsz-ú ingatlan felhasználásával történő – átkötés biztosítása érdekében rögzített közterület (Mellékúthálózat (Kt-Kk) övezete) törlésre kerül, tekintettel arra, hogy a 17061 hrsz-ú ingatlanon jogszerűen épített családi ház található. A törlésre kerülő Mellékúthálózat (Kt-Kk) övezet területével megegyező mértékben növekszik a kisvárosias lakóterület (Lk-K/33) és a kertvárosias lakóterület (Lke-L/8) építési övezet területe,
- a Gesztenye utcai módosításban a közterület nyugati oldalán található 11987 hrsz-ú beépítetlen ingatlan előtti telekrész értékesítésére figyelemmel a Gesztenye utca közterületi szélességének (Mellékúthálózat (Kt-Kk) övezete) csökkentése és a lakótelek (kertvárosias lakóterület (Lke-L/16) építési övezet) telekkiegészítése lehetőségének biztosítása indokolt,
- a Csendes utcai menti módosításban a lakóterület 834, 835, 843, 844 hrsz-ú telkeinek rendezése céljából a „telek zöldfelületeként fenntartandó része terület” jelölés törlése indokolt a már megvalósult beépítésekre figyelemmel és az építési jogok további biztosítása érdekében,
- a Hoffmann utca környezetében lévő módosításban a debreceni 0362/99, 0362/100 és 0362/101 hrsz-ú ingatlanokon tervezett fejlesztések megvalósíthatóságának érdekében rögzített „Telekcsoport újraosztással érintett terület határa” szabályozási elem korrekciója történik a debreceni 0362/20 hrsz-ú iparvágány telkének déli telekhatárára.

A 6.§ (3) bekezdése alapján a **HÉSZ 1.4. melléklete** szerinti Védelem, Korlátozás, Kötelezettség I. tervlapján az országos ökológiai hálózat magterületének övezete általi érintettség törlésre kerül a Debrecen, Balmazújvárosi út - Tócsó-csatorna - 17240/21 hrsz-ú beépítésre nem szánt telek - 17242 hrsz-ú út - a 17235/11 hrsz-ú tervezett erdőterület által határolt területet érintően.

A 6. § (4) bekezdése alapján a **HÉSZ 2. melléklete** módosul oly módon, hogy:

- a **Debrecen Martonfalvi út menti területet érintően** az 1. pont 1.1. alpontjában foglalt (Nagyvárosias telepszerű lakóterület) táblázat egészül ki az új Ln-T/4 jelű építési övezeti jellel,
- a **Debrecen két belvárosi területét (Zöldfa utca és Csap utca) érintően** a 2. pont 2.1. alpontjában foglalt (Belvárosi kisvárosias lakóterület) táblázat egészül ki az új Lk-B/20 és Lk-B/21 jelű építési

- övezeti jellel,
- **a Dósa nádor teret érintően** az 5. pont 5.1. alpontjában foglalt (Városközpont terület) táblázat egészül ki az új Vt-Vk/67 jelű építési övezeti jellel,
 - **a Házgyár út menti területrészt érintően** a 8. pont 8.1. alpontjában foglalt (Általános gazdasági Gá-Ip jelű terület) táblázat egészül ki az új Gá-Ip/30 jelű építési övezeti jellel,
 - **a Domokos Márton út menti területrészt érintően** a 8. pont 8.3. alpontjában foglalt (Általános gazdasági Gá-Ny jelű terület) táblázat egészül ki az új Gá-Ny/8 jelű építési övezeti jellel,
 - **a Balmazújvárosi út menti területrészt érintően** a 8. pont 8.3. alpontjában foglalt (Általános gazdasági Gá-Ny jelű terület) táblázat egészül ki az új Gá-Ny/9 jelű építési övezeti jellel,
 - **a Debrecen Akadémiakert utca menti területet érintően** a Magyar Állam tulajdonában lévő Akadémiakert utca 3. szám alatti, 19552 hrsz.-ú telek megoszthatósága érdekében a kialakítható telek legkisebb területének csökkentése történik
- a rendelettervezet 4. mellékletében foglalt szabályozási határértékek szerint.

A **szabályozási terv 5. mellékletének módosítására** a Csap utca menti területrészt érintően az elhelyezhető önálló rendeltetési egységek számának módosítása okán kerül sor a rendelettervezet 3. mellékletében foglaltak szerint. A Csap utca menti új Lk-B/21 jelű építési övezetben a rendeltetésszám a telekméret függvényében 120 m² (sarok és átmenő telek esetében 100 m²) telekhányad/rendeltetésről 50 m² telekhányad/rendeltetésre módosul.

A **rendelettervezet 7. §-a** szövegcserés módosítással megteremti a lehetőségét annak, hogy a módosítással érintett területre vonatkozóan

- a Csap utca menti területrészt érintően a hatályos Lk-B/17 jelű építési övezetet érintő előírások az új Lk-B/21 jelű építési övezetre,
- a Zöldfa utca menti területrészt érintően a hatályos Ln-T/2 jelű építési övezetet érintő előírások az új Ln-T/4 jelű építési övezetre
- a hatályos Vt-Vk/15 jelű építési övezetet érintő előírások az új Vt-Vk/67 jelű építési övezetre is kiterjedjenek, továbbá a szövegcserés módosítás okán lehetővé válik, hogy a fejlesztéssel érintett ingatlanok esetében a Sas utcai mélygarázsban is biztosítható legyen a rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépkocsi elhelyezés.
- a K-Okt/3 építési övezet szabályozási határértékei közül a kialakítható telek legkisebb területe változik az Akadémiakert utca 3. szám alatti ingatlan telekalakításával összefüggésben

A **rendelettervezet 8. § -a** hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

B) Előzetes hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a (a továbbiakban: Jat.) alapján a jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérte a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Közgyűlést tájékoztatni kell.

A fentiek alapján - a TSZT és a HÉSZ módosításának várható következményeiről - az előzetes hatásvizsgálat vonatkozásában – az alábbi tájékoztatást adom:

A módosítás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

a) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A jelen előterjesztésben meghatározott területekre vonatkozóan egyrészt a fejlesztői, célmegvalósítói igényekre, másrészt a lakóterületek fejlesztésének elősegítésére, a városi lakosság életminőségének javítására, a gazdasági terület bővítésére és a vállalkozások helyben tartására, harmadrészt a közterületi adottságokra figyelemmel került elkészítésre a módosítási javaslat.

A településrendezési szerződéssel érintett eljárások esetében a szabályozásból eredően esetlegesen felmerülő pénzügyi kiadások a célmegvalósítókat terhelik.

Az egyéb módosítások esetében a szabályozásból eredően esetlegesen felmerülő pénzügyi kiadások az Önkormányzat költségvetésében tervezett és ütemezett módon biztosíthatók azzal, hogy a Kisbánya utca - Diószegi út környezetét érintő módosítás során felmerülő közművek fejlesztésének költségét a tulajdonosok az Önkormányzattal való megegyezés szerint vállalják.

b) a módosítás környezeti és egészségügyi következményei:

A rendeltetésszerű használatból származóan a környezeti terhelések megengedettnél nagyobb mértékű megjelenésével nem kell számolni. A módosítások településrendezési szempontból örökségvédelmi érdeket nem sértenek, a módosítás műemléket, műemléki környezetet, helyi védett épületet nem érintenek vagy annak érintettsége esetén nem sértenek, a helyi védett épület megőrzése biztosított.

c) a módosításnak adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

A településrendezési szerződéssel érintett eljárások esetében a szabályozásból eredően a településrendezési eszközök módosításának adminisztratív terheit az Önkormányzat viseli azzal, hogy a célmegvalósítók a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartásba való feljegyzésével és törlésével kapcsolatos illetéket, illetve a tervátvezetés díját az Önkormányzatnak a településrendezési szerződésben rögzítettek szerint megtérítik.

Az egyéb esetekben a településrendezési eszközök módosításának adminisztratív terheit az Önkormányzat viseli.

d) a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye:

A TSZT és a HÉSZ módosítás elfogadásának elmaradása esetén egyrészt a tervezett fejlesztések, beruházások elmaradhatnak, melyek ellentmondanak a fejlesztési koncepcióban meghatározott célkitűzéseknek, másrészt a lakó, vegyes és különleges területekre vonatkozó módosítások elfogadásának elmaradása esetén a lakosságot tovább terheli a telkek használatának, közművesítésének és beépítésének korlátozása, a fejlesztések elmaradása, a gazdasági területekre vonatkozó módosítások elfogadásának elmaradása esetén a kereskedelmi egység bővítésének megvalósítása marad el.

Az Önkormányzat a vonatkozó helyi szabályok kialakításával elősegíti a valós fejlesztési igényeken alapuló településfejlesztési célok megvalósíthatóságát.

e) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A módosított településrendezési eszközök alkalmazása az Önkormányzat számára nem jár sem személyi, sem szervezeti, sem tárgyi feltételek megváltoztatásával. A módosításokat követően a TSZT és a HÉSZ végrehajtása tekintetében felmerülő feladatok ellátásához a feltételek adottak.

A javasolt szabályozás összhangban van az európai uniós jogból eredő kötelezettségek teljesítésével. A Jat. szerinti, Európai Unió intézményeivel és tagállamaival történő egyeztetési kötelezettség a jelen rendelettervezettel kapcsolatban az Önkormányzatot nem terheli.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy **a HÉSZ módosításának indokolását** a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (1) és (3) bekezdése alapján **a Nemzeti Jogszabálytárban közzé kell tenni.**

VI.

A véleményezési eljáráshoz kapcsolódó döntések bemutatása

1. Környezeti vizsgálat

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet2) szerinti, a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességét eldöntő egyeztetési eljárás minden módosítás esetében lefolytatásra került, és **a megkeresett szervek közül**

– **a II. 1. pontban foglalt módosítás esetén** a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami

Főépítési Iroda (a továbbiakban: Állami Főépítész) a HB/14-ÁF/00125-2/2024. ügyiratszámú véleményében a terület szabályozási (módosítási) javaslatával szemben eltérő véleményt fogalmazott meg és az épített környezet szempontjából szükségesnek tartotta a környezeti vizsgálat lefolytatását, illetve ezen belül a környezeti értékelés munkarész elkészítését.

A környezeti vizsgálati eljárás szükségességének, illetve annak indokainak (eltérő vélemény) tisztázása érdekében 2024. június 21. napján a Korm. rendelet 2 5. § (1) bekezdésében foglaltak szerinti **megbeszélés megtartására került sor**, melynek eredményeként az Állami Főépítész a 2024. augusztus 12. napján kelt, **HB/14-ÁF/00125-5/2024. ügyiratszámú véleményében az épített környezet szempontjából nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását**, ezen belül a környezeti értékelés munkarész elkészítését.

Fentiek alapján a **Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság a 84/2024. (VIII. 28.) KVFB határozatában** a településrendezési eszközök módosítása megvalósításának várható környezeti hatásának jelentőségére figyelemmel - a véleményezésben részt vevő szervek beérkezett véleményeivel egyezően - **a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartotta szükségesnek az érintett területekre.**

- **a II. 3. pontban foglalt módosítás esetén** az Állami Főépítész a HB/14-ÁF/00227-2/2024. ügyiratszámú véleményében a terület szabályozási (módosítási) javaslatával szemben eltérő véleményt fogalmazott meg és az épített környezet szempontjából szükségesnek tartotta a környezeti vizsgálat lefolytatását, illetve ezen belül a környezeti értékelés munkarész elkészítését. A környezeti vizsgálati eljárás szükségességének, illetve annak indokainak (eltérő vélemény) tisztázása érdekében 2024. november 19. napján a Korm. rendelet 2 5. § (1) bekezdésében foglaltak szerinti **megbeszélés megtartására került sor**, melynek eredményeként az Állami Főépítész **az épített környezet szempontjából nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását**, ezen belül a környezeti értékelés munkarész elkészítését.

Fentiek alapján a **Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság a 145/2024. (XII. 18.) KVFB határozatában** a településrendezési eszközök módosítása megvalósításának várható környezeti hatásának jelentőségére figyelemmel - a véleményezésben részt vevő szervek beérkezett véleményeivel egyezően - **a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartotta szükségesnek az érintett területekre.**

- **a III. 1. a. pontban foglalt módosítás esetén** az Állami Főépítész a HB/14-ÁF/00246-2/2024. ügyiratszámú véleményében a terület szabályozási (módosítási) javaslatával szemben eltérő véleményt fogalmazott meg és az épített környezet szempontjából szükségesnek tartotta a környezeti vizsgálat lefolytatását, illetve ezen belül a környezeti értékelés munkarész elkészítését. A környezeti vizsgálati eljárás szükségességének, illetve annak indokainak (eltérő vélemény) tisztázása érdekében 2025. január 28. napján a Korm. rendelet 2 5. § (1) bekezdésében foglaltak szerinti **megbeszélés megtartására került sor**, melynek eredményeként az Állami Főépítész **az épített környezet szempontjából nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását**, ezen belül a környezeti értékelés munkarész elkészítését.

Fentiek alapján a **Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság a 5/2025. (II. 12.) KVFB határozatában** a településrendezési eszközök módosítása megvalósításának várható környezeti hatásának jelentőségére figyelemmel - a véleményezésben részt vevő szervek beérkezett véleményeivel egyezően - **a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartotta szükségesnek az érintett területekre.**

A többi módosítás esetében esetén a megkeresett szervek közül egyik sem tartotta olyan jelentősnek a jelen módosítást, mely a környezeti vizsgálat lefolytatását, elkészítését indokolta tenné, így a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság

- a II. 2. pontban foglalt módosítás esetében a **110/2024. (X. 21) KVFB határozatában**,
- a III. 2. pontban foglalt módosítás esetében a **135/2024. (XI. 27) KVFB határozatában**,
- a III. 3. pontban foglalt módosítás esetében a **23/2025. (II. 26.) határozatában**,
- a III. 4. pontban foglalt módosítás esetén a **81/2024. (VIII. 28.) KVFB határozatában**,
- a III. 5. pontban foglalt módosítás esetében a **137/2024. (XI. 27) határozatában**

nem tartotta indokoltnak a környezeti vizsgálat elvégzését az érintett területre.

A Korm. rendelet 2 5. § (2) bekezdése alapján a **döntések közzététele megtörtént.**

2. Véleményezési szakasz

1/A. Véleményezésre jogosult szervek

A **II. 1. pontban** és a III.4. pontban foglalt módosítás esetében az általános egyeztetési eljárás a véleményezési szakasz kezdeményezésével indul, mely a jóváhagyandó munkarészek és a véleményezési dokumentációjának az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (a továbbiakban: E-TÉR) felületre történő feltöltésével történt meg.

A Korm. rendelet 66. § (2) bekezdés b) pontja alapján a véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv településterv módosítása esetén a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül tölti fel írásos véleményét.

A beérkezett vélemények közül olyan észrevétel, mely a szükséges döntés meghozatalát illetve az egyeztetési eljárás záró szakaszának lefolytatását befolyásolta volna, nem érkezett.

1/B. Vélemények főépítész általi értékelése

A Korm. rendelet 66. § (7) bekezdése szerint a **véleményezést követően a beérkezett véleményeket** – egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet – **ismertetni kell a képviselő-testülettel**, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.

A Korm. rendelet 66. § (7) bekezdése és a Közgyűlés 53/2023. (III. 23.) határozata alapján a Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság – **átruházott hatáskörében** – dönt a véleményezést követően a beérkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról azzal, hogy a vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.

A Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság

- **A II. 1. pontban foglalt módosítás esetén a 147/2024. (XII. 18.) KVFB határozatának 1./a) pontjában,**
- **a III.4. pontban foglalt módosítás esetén a 4/2025. (II. 12.) KVFB határozatának 1./ pontjában,**

tudomásul vette a főépítész tájékoztatását, valamint a véleményezési szakaszban véleményt adó államigazgatási szervek részéről beérkezett véleményeket a főépítész véleményével azonos tartalommal elfogadta.

2./ Partnerségi egyeztetés

A Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés értelmében a településtervet a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek) is véleményezteteti.

A Korm. rendelet 62. §- a és 65. §-a alapján a partnerségi egyeztetés **minden módosítás** esetében lefolytatásra került. A II. 2. pontban, a **II. 3. pontban** a **III. 1. a. pontban**, a III.2. pontban, a III. 3. pontban foglalt és a III. 5. pontban **foglalt módosítás** esetében a Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés a) pontja alapján **az egyszerűsített eljárásban** a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy **a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt.**

A partnerségi egyeztetési eljárásokkal kapcsolatos közzétételek (E-TÉR felületen, közterületi hirdetőfelületen és az önkormányzati honlapon) megtörténtek.

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a lakossági fórum a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok

megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2. §-ában foglaltak alapján elektronikus úton került lefolytatásra,

A megadott határidőn belül kifogást emelő partneri vélemény, észrevétel, javaslat nem érkezett.

A Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság

- a II. 1. pontban foglalt módosítás esetén a 147/2024. (XII. 18.) KVFB határozatának 1./b) pontjában,
- a II. 2. pontban foglalt módosítás esetén a 111/2024. (X. 21.) KVFB határozatában,
- a II. 3. pontban foglalt módosítás esetén a 146/2024. (XII. 18.) KVFB határozatában,
- a III. 1. a. pontban foglalt módosítás esetén a 6/2025. (II. 12.) KVFB határozatában
- a III. 2. pontban foglalt módosítás esetén a 136/2024. (XI. 27.) KVFB határozatában
- a III. 3. pontban foglalt esetén a 22/2025. (II. 26.) KVFB határozatában
- a III. 4. pontban foglalt módosítás esetén 4/2025. (II. 12.) KVFB határozatában,
- a III. 5. pontban foglalt módosítás esetén a 138/2024. (XI. 27.) KVFB határozatában

elfogadta - a partnerségi egyeztetés keretében adott - főépítési tájékoztatást.

Az E-TÉR felületre a Korm. rendelet1 szerinti dokumentum feltöltésre került.

4. Állami főépítész záró szakmai véleménye

A Korm. rendelet1 szerinti eljárás során keletkező iratanyagot, valamint a településrendezési eszközök módosításának véglegesített tervezetét záró szakmai véleményezés céljából megküldtük az állami főépítész hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal részére.

A II. 1. pontban foglalt módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére is sor került, ezért az Országos Főépítész véleményét is meg kellett kérni, melynek eredményeként **az EPAT/907-1/2025/TTFO számú véleményében az Országos Főépítész az új beépítésre szánt terület kijelölését támogatta.**

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy az Állami Főépítész a záró szakmai véleményét

a) a Korm. rendelet1 67. § (2) bekezdés a) pontja szerint

- a II. 1. pontban foglalt módosítás esetén HB/14-ÁF/00028-4/2025. ügyiratszámom,
- III.4. pontban foglalt módosítás esetén HB/14-ÁF/00003-4/2025. ügyiratszámom,

b) a Korm. rendelet1 68. § (2) bekezdés d) pontja szerint

- a II. 2. pontban foglalt módosítás esetén HB/14-ÁF/00035-20/2025. ügyiratszámom,
- a II. 3. pontban foglalt módosítás esetén HB/14-ÁF/00025-20/2025. ügyiratszámom,
- a III. 1. a. pontban foglalt módosítás esetén HB/14-ÁF/00029-21/2025. ügyiratszámom,
- a III. 2. pontban foglalt módosítás esetén HB/14-ÁF/00017-26/2025. ügyiratszámom,
- a III. 3. pontban foglalt módosítás esetén HB/14-ÁF/00044-24/2025. ügyiratszámom,
- a III. 5. pontban foglalt módosítás esetén HB/14-ÁF/00070-18/2025. ügyiratszámom,

megadta.

A záró szakmai vélemények jelen előterjesztés mellékleteit képezik.

A II. pontban bemutatott a településrendezési szerződéssel érintett eljárások esetében a célmegvalósítók átadták az Önkormányzat részére az érintett ingatlan tulajdonosaitól, haszonélvezőitől beszerzett, ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt nyilatkozatokat, amelyben az állami főépítész záró szakmai véleményének, s ezáltal a településrendezési eszközök végleges módosítás-tervezetének ismeretében lemondanak a településrendezési eszközök tervezett módosításának elfogadásával és az abban foglaltak végrehajtásával esetlegesen keletkező, és kizárólag ezen jogügyletből, szabályozás módosításból fakadó, a jogszabály alapján az Önkormányzatot terhelő kisajátítási, illetve korlátozási kártalanítási igényből fakadó jogaik érvényesítéséről.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a hatályos településrendezési eszközök a www.debrecen.hu oldalon megtekinthetők.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést a határozati javaslat és a rendelelettervezet elfogadására.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

a főépítész előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, a 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdése valamint a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 59. § (1) bekezdés d) pontja alapján, figyelemmel a 100/2023. (V. 25.) határozat 1./ pont a) és e) alpontjára, a 101/2023. (V. 25.) határozat 1./ pont b) alpontjára, a 207/2023.(XI.28.) határozat 1./ pont b) alpontjára, a 273/2023. (XII.21.) határozatra, a 274/2023. (XII.21.) 1./ pont a) és b) alpontjára, a 275/2023. (XII.21.) határozat 1./ pont b) és c) alpontjára, a 22/2024. (II. 22.) határozatra, a 47/2024. (III. 28.) határozatra, a 111/2024. (V. 23.) határozatra, a 112/2024. (V. 23.) határozatra, a 160/2024. (VIII. 29.) határozatra, a 162/2024. (VIII. 29.) határozatra, a 219/2024. (XI.28.) határozatra, a 221/2024. (XI.28.) határozatra és a 222/2024. (XI.28.) határozatra,

1./ 2025 április 1. napjával módosítja a Debrecen Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 1980/2020. (XII. 28.) PM határozattal megállapított településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT)

- a) Területfelhasználás szerkezeti tervlapját az 1. melléklet szerint,
- b) Közlekedési infrastruktúra tervlapját a 2. melléklet szerint,
- c) Természeti és épített környezet védelme szerkezeti tervlapját a 3. melléklet szerint,
- d) „Szerkezeti terv leírása” részének
 - 1. 3. ábráját a 4. melléklet szerint,
 - 2. 5. ábráját az 5. melléklet szerint,
 - 3. 6. ábráját a 6. melléklet szerint,
 - 4. 1. táblázatát a 7. melléklet szerint,
 - 5. 9. ábráját a 8. melléklet szerint,
 - 6. 10. ábráját a 9. melléklet szerint,
 - 7. 11. ábráját a 10. melléklet szerint,
 - 8. 3. táblázatát a 11. melléklet szerint,
 - 9. 25. ábráját a 12. melléklet szerint,
 - 10. 29. ábráját a 13. melléklet szerint,
 - 11. 32. ábráját a 14. melléklet szerint,
 - 12. 37. ábráját a 15. melléklet szerint,
 - 13. 20. táblázatát a 16. melléklet szerint,
 - 14. 38. ábráját a 17. melléklet szerint,
 - 15. 40. ábráját a 18. melléklet szerint,
 - 16. 50. ábráját a 19. melléklet szerint,
- e) „Változások - Beavatkozások és ütemezések” részének
 - 1. 51. ábráját a 20. melléklet szerint,
 - 2. 52. ábráját a 21. melléklet szerint,
 - 3. 26. táblázatát a 22. melléklet szerint,
 - 4. 28. táblázatát a 23. melléklet szerint,
 - 5. 57. ábráját a 24. melléklet szerint,
 - 6. 29. táblázatát a 25. melléklet szerint,
 - 7. 30. táblázatát a 26. melléklet szerint,
 - 8. 63. ábráját a 27. melléklet szerint,
 - 9. 66. ábráját a 28. melléklet szerint,
 - 10. 68. ábráját a 29. melléklet szerint,
 - 11. 32. táblázatát a 30. melléklet szerint,
 - 12. 33. táblázatát a 31. melléklet szerint,
 - 13. 69. ábráját a 32. melléklet szerint,
 - 14. 70. ábráját a 33. melléklet szerint,
 - 15. 75. ábráját a 34. melléklet szerint,
 - 16. 34. táblázatát a 35. melléklet szerint,

- 17. 78. ábráját a 36. melléklet szerint,
- 18. 80. ábráját a 37. melléklet szerint,
- f) „Területi mérleg” részének
 - 1. 85. ábráját a 38. melléklet szerint,
 - 2. 89. ábráját a 39. melléklet szerint,
 - 3. 90. ábráját a 40. melléklet szerint,
 - 4. 92. ábráját a 41. melléklet szerint,
 - 5. 35. táblázatát a 42. melléklet szerint,
 - 6. 36. táblázatát a 43. melléklet szerint.

2./ Felkéri a főépítést az 1./ pontban foglaltak TSZT-n történő átvezetésére.

Határidő: azonnal
Felelős: a főépítész

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2025. március 20.

Gábor István
főépítész